Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4671 "Marienberg"
für ein Gebiet zwischen der Flughafenstraße, der Marienbergstraße und dem Feldweg mit den Fl.Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein

Einleitung

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) ist das Planungsgebiet bislang als Bauflächenpotenzial für eine gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Dienstleistung und weiter östlich als Grünfläche bzw. Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Sportanlage dargestellt. Eine kleine nordwestlich gelegene Teilfläche befindet sich in einem Schwerpunktgebiet der Landschaftsentwicklung und des Biotopverbundsystems. Die Lärmschutzzonen des Flughafens sind bei der künftigen Entwicklung zu beachten. Die planungsrechtliche Beurteilung richtet sich derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) -Vorhaben im Außenbereich.

Entlang der Flughafenstraße befinden sich eine Gärtnerei mit zugehöriger Betriebsleiterwohnung, ein Gartenbaubetrieb sowie mehrere zum Gemüseanbau genutzte Flächen. In östlicher Richtung schließen sich ein Reitstall, Sportflächen (Tennis, Fußballfeld/ehemals Eichenkreuz), eine Gaststätte mit Biergarten und Kleingärten an. Diverse unbebaute Flächen werden als Pferdekoppeln genutzt.

Die Eigentumsverhältnisse sind vor allem im Norden sehr kleinteilig und heterogen; hier - wie im westlichen Bereich – gibt es jedoch auch städtische Eigentumsflächen.

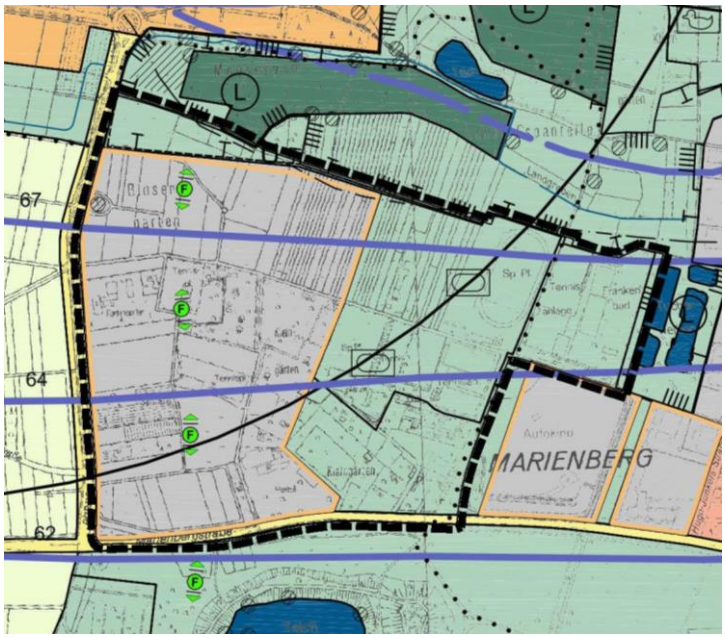


Abbildung: Ausschnitt wirksamer FNP mit integriertem Landschaftsplan, Stand 21.12.2022
mit Umgriff Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4671

Die grundsätzliche Entwicklung und damit verbundene Neuordnung des Areals im Bereich nördlich des Marienberg-Parks, zwischen der Flughafen- bzw. Marienbergstraße und dem Feldweg mit den Fl. Nrn. 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein entspricht den planerischen Zielen der Stadt. Der Gewerbeanteil wird jedoch gegenüber den Zielen des FNP wesentlich unterschritten, um den komplexen Belangen von Natur- und Landschaft ebenso wie der Pferdehaltung und der Landwirtschaft gerecht zu werden. Dies bedarf einer zielgerichteten Koordination.

Der Stadtrat beschloss im Vorfeld am 25.10.2017, dass zur Vorbereitung einer zügigen Entwicklung des Gebiets Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 165 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden sollen. Diese wären auch die Basis einer –letztlich nicht verfolgten- Anwendung des Planungsinstrumentes „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ gewesen. Im Laufe der VU kristallisierte sich jedoch heraus, dass nur ein Teil des VU-Gebiets ohne hohes Konfliktpotenzial entwickelbar ist. Deshalb wurde von der Anwendung des besonderen Städtebaurechtes abgesehen. Unter Würdigung der aus der VU gewonnenen Erkenntnisse und daraus resultierenden Anforderungen empfahl sich eine Entwicklung lediglich von Teilbereichen des Gebiets mit dem jeweils geringsten Konfliktpotenzial; ermittelte Potenzialflächen wurden zudem städtebaulich sinnvoll arrondiert. Alle Untersuchungsergebnisse flossen somit in ein umsetzungsfähiges Nutzungskonzept ein, welches sich auf die potenziell entwickelbaren Flächen und deren Verknüpfung beschränkt.

Der Umgriff des Bebauungsplans, der zur planungsrechtlichen Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele erforderlich ist, trägt dem Rechnung.

Ziel ist die städtebauliche Neuordnung des Gewerbeflächenpotenzials und der Freiflächen, auch um die Naherholungsfunktion des Areals unter Berücksichtigung der Naturraumfunktionen zu unterstützen und stärken zu können. Im Ergebnis werden deutlich mehr Flächen dauerhaft als Freiraum erhalten als im FNP vorgesehen, entsprechend sind die gewerblichen Potentiale kleiner als ursprünglich angedacht.

Kosten

Die Kosten der Planung und der entstehenden ursächlichen Kosten und Planungslasten bei der Realisierung sind derzeit noch nicht quantifizierbar. Sie sollen im weiteren Verfahren ermittelt werden und werden von der Konkretisierung der Planung abhängig sein.

Für die Bereiche des Planungsgebiets, die außerhalb des ursprünglich festgelegten Untersuchungsraums liegen und deshalb im Rahmen der VU noch nicht fachgutachterlich analysiert wurden, sind Gutachten insbesondere zu Archäologie, Natur- und Artenschutz, Lärm und Lufthygiene sowie Hydrogeologie und Kampfmittel als Grundlage des weiteren Verfahrens nachzuliefern.

Das Planungsrecht ist unter Anwendung des Baulandbeschlusses der Stadt Nürnberg zu schaffen; entsprechend sind Städtebauliche Verträge zu schließen. Für die Eigenflächen gilt dies analog.

Fazit - weiteres Vorgehen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele für das Planungsgebiet ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

- Als erster Schritt zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Gebietes zwischen der Flughafen -, Marienbergstraße und dem Feldweg mit den

Fl.Nrn 143/98 und 180/7 Gemarkung Ziegelstein soll - entsprechend der gewonnenen Erkenntnisse aus den bis dato durchgeführten Untersuchungen - die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4671 "Marienberg" beschlossen werden.

- Eine Konkretisierung der Planung (Differenzierung von Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich einer ggf. gewünschten mittel- bis langfristigen Sicherung landwirtschaftlicher Nutzung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen) wird erst nach Vorliegen aller Planungsgrundlagen (Fachgutachten für die Potenzialflächen außerhalb des ursprünglichen VU-Gebiets) und Klärung offener Detailfragen im weiteren Verfahren möglich sein.

- Die Weiterführung des Verfahrens erfolgt auch in Abhängigkeit zur Grundstücksverfügbarkeit und dem Entwicklungswillen der Eigentümerinnen und Eigentümer unter Beachtung naturschutzfachlicher Belange. Diese formellen Fragen können nach Vorliegen der Ergebnisse weiterer vertiefter Eigentümergespräche beantwortet werden.
  Sich daraus ergebende Investitionen in Zusammenhang mit der Erschließung und Baureifmachung des Gebiets sollen nur dort getätigt werden, wo der Mitwirkungswille eine zügige Umsetzung ermöglicht und dies bestenfalls im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages abgesichert ist.